Guía de Vivienda en Aragón

Compraventa, alquiler y ayudas



ÍNDICE

1.- COMPRAVENTA DE VIVIENDA

- 1.1.- TIPOS DE VIVIENDA
 - VIVIENDA NUEVA
 - VIVIENDA LIBRE
 - VIVIENDA PROTEGIDA
 - VIVIENDA USADA
 - COOPERATIVAS DE VIVIENDAS
 - COMUNIDADES DE BIENES
- 1.2.- Información obligatoria previa en la compraventa de viviendas directamente al promotor
- 1.3.- Información obligatoria previa en la compraventa de viviendas de segunda mano
- 1.4.- EL CONTRATO
 - TIPOS DE CONTRATO: A) EL PRECONTRATO
 - B) EL CONTRATO PRIVADO
 - C) CLÁUSULAS ABUSIVAS
- 1.5.- LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA
- 1.6.- GESTIONES POSTERIORES
 - PAGO DE IMPUESTOS Y GASTOS
 - INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- 1.7.- SOLICITUD DE PRÉSTAMOS PARA EL PAGO
 - CUENTA AHORRO-VIVIENDA
 - CRÉDITOS PERSONALES O PRÉSTAMOS DE CONSUMO
 - Préstamos hipotecarios
- 1.8.- GARANTÍAS Y RESPONSABILIDADES
- 1.9.- Preguntas más frecuentes



2.- ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

- 2.1.- TIPOS Y REGULACIÓN
- 2.2.- ANTES DE CONTRATAR
- 2.3.- EL CONTRATO
 - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO
 - DURACIÓN DEL CONTRATO
 - LA RENTA
 - LA FIANZA
 - GASTOS
 - EXTINCIÓN O FIN DEL CONTRATO
 - DESISTIMIENTO
- 2.4.- RÉGIMEN DE OBRAS
 - OBRAS DE CONSERVACIÓN
 - OBRAS DE MEJORA
- 2.5.- DERECHOS
 - DERECHO DE ADOUISICIÓN PREFERENTE
 - LA SUBROGACIÓN DEL CONTRATO
 - LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO
- 2.6.- RECLAMACIONES
- 2.7.- Preguntas más frecuentes

3. - LEGISLACIÓN

- 3.1.- LEGISLACIÓN GENERAL
- 3.2.- LEGISLACIÓN SOBRE AYUDAS
- 4. PÁGINAS WEB DE INTERÉS



1. COMPRAVENTA DE VIVIENDA

1.1.- Tipos de vivienda

Vivienda nueva

La vivienda nueva puede estar en construcción o construida y, a su vez, puede ser libre o protegida. Destacar que la publicidad sobre viviendas de nueva construcción vincula a la constructora como si se tratase de un contrato. Todos los datos incluidos en la oferta o promoción serán exigibles aunque no figuren en los contratos, por ello, guarde los folletos o propaganda sobre la vivienda para poder exigir el cumplimiento de lo ofertado.

En construcción

El promotor tiene la obligación de proporcionar al comprador de forma clara, comprensible y adaptada a las circunstancias la información relevante, veraz y suficiente sobre las características esenciales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas. Así se establece en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y en el Real Decreto 515/89, de 21 de Abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas. Ver el apartado 1.2.- Información obligatoria previa en la compraventa de viviendas.

Construida

En este caso puede comprobar por sí mismo sus características y calidades.

El promotor deberá entregar los certificados que garantizan que las instalaciones de electricidad, gas, agua, etc se adecuan a la normativa vigente.

Las viviendas no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación, pero se mantiene la vigencia de las disposiciones normativas relativas a la cédula de habitabilidad para el caso de segundas y posteriores ocupaciones, según lo dispuesto en el Decreto 60/2009, de 14 de abril del gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Vivienda libre

La vivienda es libre cuando puede ser transmitida entre las partes sin que éstas deban cumplir ningún requisito específico y sin limitaciones respecto al precio de venta.

Cuando el vendedor sea un particular, es decir, que no la venda un empresario o profesional que se dedigue a ello, no se les aplica la legislación protectora de consumo.

Vivienda protegida

<u>Definición</u>. Son viviendas protegidas de Aragón (VPA) las que califica expresamente como tales la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. Pueden ser de nueva construcción o rehabilitadas. Se destinan a la venta o al alguiler.

Para calificarlas, la Administración ha controlado el cumplimiento de una serie de requisitos de superficie, condiciones técnicas, rentas y precios máximos, entre otros.



Tipos de vivienda protegida

- 1. Vivienda de promoción pública. Promovida directamente por la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales y sus organismos públicos, y destinadas a personas con ingresos de menos de 2'5 veces el IPREM. (El IPREM es una cifra similar a la del salario mínimo interprofesional, que fijan las Cortes Generales en la Ley de Presupuestos).
- 2. Vivienda de promoción privada. La promueve una entidad privada o también la Administración Pública. Si media concierto o convenio con las Administraciones Públicas, se trata de promoción privada concertada o convenida. Todas ellas estarán calificadas como viviendas de régimen especial (VRE), de régimen general (VRG) o de régimen tasado (VRT), según la limitación de precio o renta y el nivel de ingresos exigido, menor en las primeras y mayor en las últimas.

Quién puede acceder a VPA

Quien desee adquirir o alquilar una vivienda protegida de Aragón debe inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, para lo cual ha de cumplir ciertos requisitos:

- Ser mayor de edad y estar empadronado en Aragón.
- Tener necesidad de vivienda.
- Ingresos máximos y mínimos según el tipo de vivienda.

La inscripción es gratuita y debe renovarse transcurrido un plazo sin haber obtenido vivienda.

Cómo acceder a VPA

La regla general es el sorteo. También se puede acceder integrándose en una cooperativa de viviendas. Por último, hay algunos supuestos en que el acceso se realiza directamente entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

Qué limitaciones tiene la vivienda protegida

La limitación fundamental es la de su precio o renta. Pero también a la hora de disponer de la vivienda tienen sus titulares que acudir a la Administración solicitando la autorización para la venta y el arrendamiento (prohibido en el caso de vivienda de promoción pública). La posibilidad de venta de vivienda protegida está especialmente restringida en los cinco primeros años a la comprobación de unos supuestos excepcionales. La Administración puede ejercer el derecho de tanteo y adquirir la vivienda al precio legal máximo. En el caso de autorizar la transmisión, ésta se hará por un precio limitado y a favor de persona que cumpla requisitos de acceso a la vivienda. Tampoco pueden realizarse obras no autorizadas en las viviendas protegidas. El incumplimiento de estas condiciones puede determinar la intervención de la Inspección de Vivienda y la exigencia de responsabilidades.

<u>Garantías</u>. La vivienda protegida tiene, al margen del régimen de garantías de la vivienda libre, una protección exigible en vía administrativa respecto de la aparición de vicios constructivos.



Vivienda usada

Son las viviendas que no tienen el carácter de nuevas por haber tenido anteriores propietarios distintos de la promotora. Pueden ser libres o protegidas. Sólo se les aplicará la legislación protectora de consumo si las vende un empresario o profesional dedicado a ello.

Cooperativas de Viviendas

Las cooperativas son asociaciones con personalidad jurídica propia y su funcionamiento se basa en la participación democrática de los socios. Cuando una persona entra a formar parte de una cooperativa de viviendas, no está adquiriendo una vivienda sino que forma parte de una asociación cuyos fines son la construcción y adjudicación a los socios de unas viviendas. Los cooperativistas se convierten en promotores de sus propias viviendas.

Las cooperativas tienen por objeto proporcionar, exclusivamente a sus socios, viviendas, servicios o edificaciones complementarias, pudiendo para ello adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y realizar aquellos trabajos, obras y servicios que sean necesarios, e incluso aportar directa y personalmente el trabajo de sus socios.

Regulación. Ley 27/1999, de 16 de Julio, de Cooperativas; y el Real Decreto 136/2002, de 1 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas. Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de cooperativas de Aragón.

Información y estatutos. Antes de convertirse en socio, compruebe que la cooperativa está inscrita en el Registro de Cooperativas. Compruebe también la titularidad de los terrenos o la existencia de derecho de opción de compra, el coste y el programa de financiación, así como comprobar el proyecto y la aportación económica. Examine los Estatutos y, en especial, las condiciones para hacerse socio, dejar de ser socio o cederlo a un tercero.

Una persona se convierte en socio por un contrato de tipo asociativo, en el que se describen las cargas y derechos que conlleva su condición de socio.



Para causar baja como socio de la cooperativa, debe de preavisar al Consejo Rector en los plazos fijados en los Estatutos. Si no se hace así, se puede pedir el cumplimiento de dichos requisitos o una compensación económica por daños y perjuicios. La cooperativa puede dar de baja al socio cuando deje de cumplir los requisitos necesarios para serlo de acuerdo con la ley y los Estatutos. Dicho acuerdo será adoptado por el Consejo Rector, previa audiencia del interesado.

Si el socio de una cooperativa desea transmitir sus derechos a un tercero, dicha transmisión está sujeta a los derechos de tanteo y retracto. El plazo legal de ambos es de cinco años, salvo que en los Estatutos figure otro plazo mayor. No obstante, estos derechos no rigen para la transmisión al cónyuge, descendientes o ascendientes en línea directa.

Al hacerse socio es obligatorio recibir una copia de los estatutos sociales, condiciones del proyecto y la memoria de calidades.

Los estatutos definen los derechos y obligaciones de los socios y la organización de la cooperativa. Deben de cumplir los mínimos impuestos por la Ley de Cooperativas. Su inscripción en el Registro de Cooperativas garantiza que los Estatutos se ajustan a la legalidad vigente.

La cooperativa podrá contratar a una gestora para realizar los trámites necesarios de gestión, administración y dirección de la construcción de las viviendas de los socios. La gestora intervendrá en el proceso sin afectar al principio básico de la cooperativa y serán siempre los cooperativistas quienes decidan en asamblea general las líneas básicas de actuación con el asesoramiento de la gestora.

Ventajas:

- Es menos costosa la adquisición de una vivienda, dado que, desaparece la figura del promotor, y el comprador de la vivienda, convertido en socio cooperativista, se ahorra el beneficio empresarial que le correspondería a dicho promotor, ya que es la propia cooperativa la que asume sus funciones.
- Los pagos son más cómodos, se hace una entrega inicial, después los pagos proporcionales a la compra del terreno y al coste del avance de las obras y finalmente, el coste de las escrituras.
 - La responsabilidad del cooperativista está limitada a las aportaciones.
 - Los socios pueden modificar algunos aspectos del proyecto.

Inconvenientes:

- Las viviendas se adquieren sobre plano, con lo que la fecha de entrega puede no ser segura.
 - Hay que realizar un mayor seguimiento de la construcción.
 - El coste final no suele estar cerrado y puede variar a lo largo de la construcción.

Comunidad de bienes

- *Definición*. Una comunidad de bienes o de propietarios a los efectos de adquisición de una vivienda es un grupo de personas que acomete conjuntamente las operaciones y trámites precisos para llevar a cabo la construcción y posterior adjudicación de sus propias viviendas, para lo cual adquieren un terreno en común, convirtiéndose así en promotores de las viviendas. No hay que confundir esta comunidad de bienes o de propietarios con la comunidad de propietarios o de vecinos regulada por la Ley de Propiedad Horizontal.

La comunidad de bienes se rige por los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

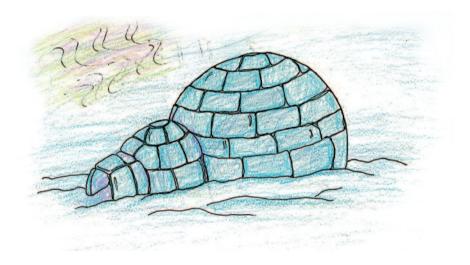
- *Objeto*. Puede ser la puesta en común de un patrimonio para crear una empresa y repartir las pérdidas y ganancias.
- **Denominación**. No está regulada la denominación de la comunidad, por lo que podrá adoptar cualquier nombre, acompañado de las palabras comunidad de bienes o "C.B.".
 - Características.
 - No hay exigencia de un mínimo de comuneros.
 - Tampoco hay exigencia de una aportación mínima obligatoria a la comunidad. En la comunidad de bienes pueden aportarse solamente bienes, pero no podrá aportarse sólo dinero o trabajo.



- Los comuneros responderán frente a terceros de forma ilimitada.
- Se constituirá mediante escritura pública cuando se aporten bienes inmuebles.
- No tienen personalidad jurídica propia.
- La comunidad se podrá constituir en cualquier forma, salvo que se aporten a ella bienes inmuebles o derechos reales, en cuyo caso será necesaria la escritura pública.
- *Organización interna.* Las relaciones de los comuneros, su participación, los derechos y obligaciones que ello conlleva deben estar definidas en el estatuto de constitución de la comunidad. Existen dos órganos rectores, que son la Junta General (formada por todos los comuneros y que se encarga de acordar las cuestiones de especial relevancia) y la Comisión (órgano ejecutivo).

Es frecuente que una empresa o gestora capte socios para constituir una Comunidad de Bienes, reservándose las labores de gestión y administración de todo el proceso.

- *Ventajas*. Supone un menor coste de las viviendas, y la forma de pago suele ser más cómoda.
- *Inconvenientes*. Se asumen los riesgos de la promoción al ser el comunero autopromotor de la vivienda, los precios de la vivienda pueden variar durante la construcción y, al comprar sobre plano, la fecha de entrega de la vivienda puede variar.



1.2.- Información obligatoria previa en la compraventa de viviendas directamente al promotor

El promotor tiene la obligación de proporcionar al comprador de forma clara, comprensible y adaptada a las circunstancias la información relevante, veraz y suficiente sobre las características esenciales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas. Así se establece en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y en el Real Decreto 515/89, de 21 de Abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.



Todos los datos incluidos en la oferta o promoción serán exigibles aunque no figuren en los contratos, por ello, guarde todos los folletos o propaganda sobre la vivienda para poder exigir el cumplimiento de lo ofertado.

Sin embargo, esta normativa no es de aplicación cuando la venta o el arrendamiento se hacen directamente entre particulares.

Según el Real Decreto 515/89, de 21 de Abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, el vendedor está obligado a tener a disposición del público la siguiente información:

- Datos identificativos del vendedor: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el Registro Mercantil.
- Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, descripción y trazado de electricidad, agua, gas, calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios del inmueble.
- Descripción de la vivienda expresando su superficie útil, descripción general del edificio donde se encuentra, de zonas comunes y de servicios accesorios.
- Materiales empleados en la construcción, especialmente aquellos a los que el usuario no tenga acceso directo, así como aislamientos térmicos y acústicos.
- Instrucciones sobre el uso y mantenimiento de las instalaciones que lo requieran y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.
- Copia de las autorizaciones legalmente exigibles para la construcción, así como licencia de ocupación o utilización de la vivienda y sus anexos y "copia de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelarias o compensatorias".
- El precio total y la forma de pago.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, si estuviere ya constituida.
- Información respecto al pago de tributos que graven la vivienda.
- Nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor, si es la primera transmisión.
- Si las viviendas o las zonas comunes o elementos accesorios no están terminados se indicará la fecha de entrega.
- Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar en concreto:
 - 1.- Que el consumidor no soportará los gastos de titulación que correspondan al vendedor.
 - 2.- Los artículos 1279 (sobre obligaciones recíprocas de los contratantes) y 1280, 1º (relativo a la obligación de hacer constar el contrato en documento público) del Código Civil.
 - 3.- Que el derecho a la elección de notario corresponde al consumidor.
- El precio total y la forma de pago.



EL PRECIO DE LA VIVIENDA

La información relativa al precio ha de ser especialmente detallada y clara, debiéndose expresar claramente:

- **Precio total de la venta,** entendiéndose que incluye los honorarios del Agente y el IVA. En segunda o posteriores transmisiones, en lugar del IVA se devengará el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).
- Si el **precio** es **aplazado** se especificará el tipo de interés, cuantía y fecha de las amortizaciones, así como las garantías que deberá constituir el comprador.
- Si existe una **hipoteca que grava la vivienda**, se indicarán los datos identificativos de la escritura hipotecaria correspondiente, del notario autorizante de la misma y de la fecha de inscripción en el Registro, así como la responsabilidad hipotecaria de cada piso, con sus cantidades y vencimientos.
- Deberá constar que cualquier **cantidad entregada antes** de la formalización del contrato será deducida del precio final.
- Si la vivienda no está construida o acabada, y se exige la entrega de cantidades anticipadas a cuenta del precio, deberán tener a disposición del público copias de los documentos que garanticen la devolución de dichas cantidades en el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido, así como información sobre la cuenta especial del promotor a tales efectos.
- Será requisito indispensable para la propaganda y publicidad de la venta de las viviendas que se haga constar que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 57/1968, de 27 de Julio, haciendo mención expresa de la entidad que ha de garantizar la devolución de tales cantidades en caso de incumplimiento, así como de las entidades bancarias o Cajas de Ahorro en que habrán de ingresarse las mismas en cuenta especial.

1.3.- Información obligatoria previa en la compraventa de viviendas de segunda mano

Cuando la compraventa se realiza entre particulares, el vendedor no está obligado legalmente a cumplir con las exigencias enumeradas en el apartado anterior, pero el comprador tiene derecho a recabar información de todos los aspectos referidos, siendo muy importantes antes de firmar cualquier documento y entregar alguna cantidad los siguientes:

- 1.- Consultar en el Registro de la Propiedad y pedir copia de la inscripción de la finca en el mismo, donde deberá constar:
 - Nombre del titular registral de la vivienda.
 - Superficie y cuota de propiedad de la vivienda.
 - Hipotecas y otro tipo de cargas que puedan afectar a la vivienda.
 - Régimen de la edificación (libre o protegida).
 - 2.- Si existe una hipoteca, el comprador tiene dos opciones:
 - Exigir su cancelación ante notario antes de la firma del contrato.





- Subrogarse en la hipoteca, haciéndose cargo de la parte que queda por pagar, exigiendo al vendedor que descuente su importe del precio total de la vivienda.
- 3.- En el contrato deberán incluirse como mínimo las siguientes cláusulas:
 - Título acreditativo de la propiedad.
 - Descripción de la vivienda.
 - Precio total.
 - Forma de pago, su cuantía y fecha de vencimiento.
 - Indicación de cargas o gravámenes que pesan sobre la vivienda y, en caso de estar libre de cargas y gravámenes se hará constar expresamente esta circunstancia en el contrato.
 - Fecha en que se otorgará la escritura pública y condiciones de la misma, señalando quien asumirá los gastos que se originen.
 - Cláusulas penales en caso de incumplimiento del contrato por alguna de las partes.

1.4.- El contrato

Aunque los contratos verbales son válidos en nuestro ordenamiento jurídico, lo habitual y recomendable es el contrato escrito. Normalmente el comprador y vendedor formalizan el contrato de compraventa mediante la firma de un documento privado, y posteriormente se procede a otorgar la escritura pública ante notario. La firma del documento privado no convierte al comprador en propietario de la vivienda hasta la firma de la escritura.

El contrato estará redactado de forma clara y sencilla, respondiendo a los principios de buena fe y justo equilibrio entre las contraprestaciones.

Están prohibidas las cláusulas que:

- No indiquen claramente u omitan datos sobre el precio aplazado, el tipo de interés y las condiciones de amortización de créditos.
- Permitan al vendedor aumentar discrecionalmente el precio aplazado durante la vigencia del contrato.
- Impongan incrementos del precio por conceptos adicionales no sometidos a la decisión del comprador.
- Repercutan sobre el comprador errores o fallos administrativos o bancarios que le sean imputables directamente.
- Impongan en la primera venta al comprador la obligación de asumir gastos derivados de la titularidad que por ley o por su naturaleza le corresponda al vendedor. Por ejemplo: obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar la construcción, su división o cancelación, etc.

Tipos de contrato

A) El precontrato

Las negociaciones preliminares no siempre desembocan en la firma del contrato de compraventa, por ello, las partes suelen definir las bases de la futura compraventa en precontratos, dejando la firma del contrato para un momento posterior. El precontrato es la promesa de comprar o vender (artículo 1451 del Código Civil).



Se pueden utilizar varios tipos antes de firmar el contrato de compraventa. El tipo que se elija, se hará en función de las dos partes implicadas en el proceso.

A.1) Opción de compra:

El vendedor se compromete a vender la vivienda al comprador a un precio determinado antes de una determinada fecha y el comprador debe abonar una cantidad de dinero por tener ese derecho.

Este "precio de la opción" se descontará o no (según el contrato firmado) del precio final de la vivienda. Si el comprador decide finalmente no adquirir la casa, normalmente perdería el dinero adelantado. Puede también ir ligado a arrendamientos anteriores. De esta manera, dispone de más tiempo para decidir sobre la compra. Si bien debe ser consciente de la posible pérdida del dinero adelantado si finalmente decide no comprar la vivienda. Puede tener acceso al Registro de la Propiedad si se ha hecho en escritura pública.

A.2) Promesa de compra-venta:

La promesa de vender o comprar habiendo conformidad en la cosa y en el precio dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Deben reflejarse todos los elementos y estipulaciones del contrato de compraventa proyectado, prestando su conformidad con el contenido pactado.

A.3) Contrato de señal:

Se utilizan indistintamente los términos contrato de señal y contrato de arras, pero no significan lo mismo. El contrato de señal es el documento que incluye el pago de una señal, es decir, una cantidad de dinero que ya es parte del precio pactado por la vivienda, por lo que propiamente ya se está comprando la vivienda, a diferencia de otros contratos como la opción o promesa, que solamente es un compromiso.

En el contrato figurarán nombre y apellidos, estado civil, domicilio y DNI del vendedor y comprador, una descripción de la finca que es objeto de la vivienda, garaje y trastero si los tiene (localidad donde está la vivienda, calle, planta, puerta y superficie).

Debe detallar la señal económica convenida entre ambas partes, que es libre, aunque se recomienda que sea entre un 5% y un 15% del precio de la vivienda.

La principal consecuencia consiste en que el contrato se perfecciona y se puede exigir, incluso judicialmente, por el vendedor la entrega del dinero y por el comprador la entrega del inmueble. La señal se imputa siempre al pago total del precio.

A.4) Pacto de arras:

El pacto de arras es un acuerdo accesorio fruto de la autonomía de la voluntad de los contratantes que puede acompañar al contrato de compraventa, bien para acreditar su celebración o bien para compensar el perjuicio ante el desistimiento de una de las partes. No es un contrato en sí, sino una cláusula del contrato en la que se pactan las consecuencias de la resolución contractual por desistimiento de las partes.

Hay tres tipos de arras:

- Las confirmatorias. Se entregan como señal de la celebración de un contrato, coincidiendo con lo que denominamos contrato de señal. La cantidad entregada es un anticipo o parte del precio, no facultando a las partes para resolverlo.



- Las penitenciales. Están reguladas en el artículo 1454 del Código Civil. Ante el desistimiento del comprador, éste pierde la señal entregada, y ante el desistimiento del vendedor éste ha de restituirla doblada. Es un medio lícito para que las partes puedan desistir del contrato.
- Las penales. La parte que incumple pierde las arras (si es el comprador) o las devuelve duplicadas (si es el vendedor) pudiendo además exigir el cumplimiento del contrato.

B) El contrato privado

Con carácter previo a la formalización de escritura es frecuente firmar un contrato privado de compraventa, aunque no es obligatorio. La redacción del contrato debe responder a los principios de buena fe y equilibrio de los derechos y obligaciones de ambas partes.

Lo pactado en el contrato tiene fuerza vinculante entre comprador y vendedor. La posterior escritura pública recogerá los mismos aspectos pactados en el contrato.

Véase lo expuesto en el apartado 1.2 respecto a la información que debe facilitar el vendedor (Real Decreto 515/1989, de 21 de abril).

- Contrato privado en vivienda usada. Los aspectos más importantes son:
- A) Firma por la parte vendedora. Entre particulares, la venta ha de ser firmada por todos los propietarios y titulares de algún derecho sobre la misma (por ejemplo usufructuarios). Si el vendedor está casado y su régimen económico matrimonial es el legal de gananciales, habrán de firmar ambos cónyuges. Si el vendedor está casado en régimen de separación de bienes, el cónyuge no titular no debe de firmar, salvo que tenga con respecto a ese bien algún derecho de tipo hereditario (derecho expectante de viudedad). Si son los herederos del titular fallecido los que pretenden vender la vivienda, es necesario asegurarse de que tienen la escritura de aceptación de herencia y han liquidado los impuestos correspondientes.
- B) **Estado de cargas de la vivienda**. Debe solicitarse al Registro de la Propiedad una nota simple informativa.
- C) Cuotas de la comunidad de propietarios. Comprobar que la vivienda está al corriente de pago de los gastos generales, ya que si no lo está, la deuda se le exigirá al nuevo dueño, pues la vivienda estará legalmente afecta al cumplimiento de esta obligación. El piso responde de las deudas que tuviera con la Comunidad de Propietarios hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. Para ello, es necesario pedir una certificación de deudas al Presidente o Administrador de la comunidad, el cual también podrá informar de los estatutos o normas internas que tenga el edificio y del estado de la comunidad en cuanto a pleitos y gastos previstos.
- D) **Estado de los recibos del IBI.** Infórmese en la Oficina Catastral correspondiente acerca de si la vivienda que va adquirir está al corriente de pago de los recibos de IBI, ya que si no es así, el piso quedará afecto al pago de estos recibos impagados.
- E) **Precio y arras.** En el contrato figurará el precio de la vivienda y si está completamente abonado o queda aplazado en todo o en parte, y la manera de satisfacer la parte





aplazada. Es habitual pactar arras confirmatorias, es decir, que se establezca una cierta cantidad que el comprador entrega al vendedor como señal y que suele ser también parte del precio. También pueden incluirse arras penales e incluso indemnizatorias.

F) **Elección del notario**. Si el vendedor es promotor inmobiliario, el comprador tiene derecho a elegir notario. Si no elegirá el que lo pague, normalmente el comprador.

- Contrato privado de vivienda en construcción. En vivienda nueva en construcción, si decide adquirir la vivienda, es frecuente pactar la entrega de ciertas cantidades de dinero periódicamente hasta la firma del contrato de compraventa. Estas cantidades se descontarán del precio total. Las cantidades entregadas a cuenta deben ser garantizadas por los promotores de la vivienda mediante seguro o aval.

Si la construcción no se inicia o no se termina, la constructora estará obligada a devolver dichas cantidades. Asegúrese al firmar el contrato que en el mismo figura este seguro o aval.

Por su parte, el promotor deberá entregarle la póliza individual de este seguro o algún documento que acredite la existencia del aval e información sobre los mismos que también podrá obtener directamente la compañía aseguradora o la financiera, respectivamente. Así podrá conocer cuál es el capital cubierto para su vivienda, la duración de la póliza, etc. Si la vivienda no llega a construirse o no está terminada en el plazo acordado, puede exigir la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, formulando al promotor una petición o solicitud de devolución. Realice esta petición de manera fehaciente, es decir, por burofax con certificación de texto y acuse de recibo o requerimiento notarial. Si el promotor no contesta, diríjase a la compañía aseguradora o entidad financiera que prestó el aval para solicitar la devolución del capital entregado a cuenta en la compra de su vivienda.

Finalizada la obra, y por ley, ésta tiene un seguro obligatorio contra los defectos constructivos que podrá hacerse efectivo si el promotor-constructor no proceden a repararlos.



C) Cláusulas abusivas típicas que se pueden encontrar en la firma de un contrato

Al firmar un contrato, es posible que el comprador encuentre algunas cláusulas abusivas, pero a pesar de no estar conforme con ellas se ve forzado a aceptarlas para no perder la vivienda.

Las cláusulas abusivas típicas son:

- Atribución al vendedor del derecho de interpretar o modificar unilateralmente el contrato.
- Inclusión de fechas de entrega indicativas o condicionadas a la voluntad del promotor.
- Conformidad del comprador respecto a hechos o aspectos que no conoce.
- Autorización al vendedor para incrementar el precio de la vivienda por conceptos que no impliquen prestaciones adicionales que pueda aceptar o rechazar libremente el comprador.
- Adquisición de bienes o servicios complementarios que no han sido solicitados por el comprador.
- Cobro de gastos bancarios no generados por el comprador.
- Indemnización desproporcionada al consumidor que no cumple sus obligaciones.
- Renuncia del comprador respecto a su derecho a elegir notario.
- La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación que por su naturaleza correspondan al profesional (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).
- La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del profesional de la vivienda o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación
- La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional.
- La estipulación que imponga al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

- Derechos del consumidor ante las cláusulas abusivas

La legislación se hace eco de esta situación y le ofrece una serie de derechos:

- Nulidad de cláusulas abusivas.- Si el contrato incluye cláusulas abusivas, éstas quedan anuladas y se tienen por no puestas aunque las haya firmado y aceptado el comprador.
- Integración del contrato.- Toda información incluida en la oferta, promoción y publicidad es exigible aún cuando no conste expresamente en el contrato celebrado.

Interpretación del contrato.- En caso de duda sobre alguna de las cláusulas, la ley impone la interpretación más favorable para el consumidor.

- Sanción administrativa.- El incumplimiento de la normativa de protección al usuario o consumidor se considera una infracción administrativa sancionable con multa.

- Reclamación ante las cláusulas abusivas

Si ha firmado un contrato con cláusulas abusivas, requiera a la promotora por escrito y fehacientemente (burofax) para que proceda a su supresión. Si no obtiene respuesta favorable, puede poner el hecho en conocimiento de los organismos de consumo, y si



tampoco obtiene una respuesta satisfactoria, debe acudir a los tribunales de justicia para interponer la demanda civil correspondiente. Los tribunales de justicia son los únicos que pueden determinar la nulidad de dichas cláusulas.

1.5.- La escritura de compraventa

La escritura de compraventa es un documento público otorgado ante notario, y su firma supone la adquisición y entrega de la vivienda, convirtiéndose así en propietario. Aunque la escritura no es obligatoria para otorgar una compraventa, tiene unos efectos poderosos, pues el notario garantiza la legalidad del negocio jurídico que contiene la escritura, pues sin ella no se puede inscribir en el Registro de la Propiedad.

En los días previos a la firma de la escritura, pida cita en la Notaría para revisarla, así comprueba que no hay diferencias entre lo pactado en el contrato y lo que se va a firmar. En caso de existir diferencias, se informará al notario para que modifique lo que corresponda, evitando así problemas el día de la firma.

El notario proporciona seguridad jurídica a través de diversas comprobaciones: petición de información registral, comprobación del pago o no de las cuotas de comunidad y datos catastrales.

Generalmente, la entrega de llaves se realiza en el notario al firmar la escritura pública de compraventa. A partir del momento de la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad (previa liquidación de los impuestos correspondientes), el contrato no sólo afectará al comprador y al vendedor sino también a terceros.

1.6.- Gestiones posteriores

Pago de impuestos y gastos

Viviendas nuevas

Para abonar los impuestos correspondientes a la Comunidad Autónoma, se tiene un plazo máximo de un mes desde el día siguiente a la firma de la escritura, aportando copia de la misma y el impreso correspondiente. Pasado ese plazo, se incurre en demora y hay que pagar intereses.

El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) se calcula aplicando un porcentaje sobre el precio que figura en la escritura. Se aplica el tipo del 7%, menos en el caso de las viviendas protegidas de régimen especial que están sujetas a un tipo del 4%.

El ITPAJD (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) se aplica en la primera escritura de compraventa y el tipo es entre el 0,1% y el 1%. Las viviendas protegidas están exentas de este impuesto.

Existen dos tipos de gastos que se abonan al adquirir una vivienda nueva. Los gastos notariales por la escritura pública de compraventa dependerán del precio de la vivienda y de los folios en los que se extienda la escritura, y los gastos del Registro de la Propiedad por la inscripción de la escritura pública, debiendo acompañarse la primera copia de la escritura así como los resquardos de haber liquidado los correspondientes impuestos.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) en la compra a promotor, lo paga el vendedor.



Viviendas de segunda mano

El ITPAJD (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) que se abona también cada vez que se suscribe, por ejemplo, un documento notarial. Su importe dependerá del precio de la vivienda que conste en la escritura pública. El tipo impositivo es del 7%.

Se desaconseja poner en la escritura un precio inferior al pagado, aunque le digan que es una práctica habitual, con el fin de conseguir un ahorro fiscal. La Dirección General de Tributos, con base en el valor catastral de la vivienda marcan unos valores de referencia a efectos de impuestos, y si se declara por debajo del valor de referencia, se procede a girar una liquidación complementaria que conlleva una sanción económica.

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("Plusvalía") grava la revalorización de la vivienda desde la última transmisión; la cuantía se calcula aplicando un porcentaje a la diferencia del valor de la vivienda entre la transmisión anterior y la que se ha realizado. Dicho impuesto es abonado por el vendedor, salvo pacto en contrario.

Los gastos que deberá abonar son los siguientes: posibles gastos de cancelación de cargas y gravámenes (por ejemplo, hipotecas... etc), que corresponde, salvo pacto en contra, al vendedor porque se originaron con anterioridad a la venta. Aunque, sin embargo, en los casos de subrogación de hipoteca, generalmente los gastos serán asumidos por el comprador. Y, por otro lado, los gastos notariales derivados del otorgamiento de escrituras públicas, que se distribuirán según pacten las partes, normalmente los gastos los paga el comprador. También será necesario hacer frente a los gastos del Registro de la Propiedad derivados de la inscripción de la escritura pública.

Inscripción en el Registro de la Propiedad

Tras la firma de la escritura pública y liquidación de los impuestos correspondientes, se puede presentar la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La inscripción no es obligatoria ni está sujeta a plazo, pero es una práctica generalizada ya que goza del beneficio de la fe pública registral y da seguridad jurídica. El importe a pagar por la inscripción de la vivienda depende fundamentalmente del precio de venta que figura en la escritura. Estos gastos suelen ir, salvo pacto en contrario, por cuenta del comprador.

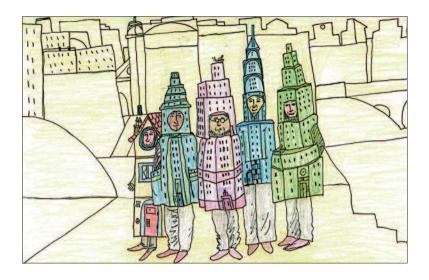
Una vez examinada la escritura por el Registrador, se inscribirá a nombre del comprador. Es necesario acompañar los justificantes de pago de los impuestos correspondientes.

También hay que cambiar la titularidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), para que al año siguiente de la compraventa venga a nombre del comprador. Si en la Notaría se presentó el último recibo del IBI, en el cual consta la referencia catastral del inmueble, no será necesario efectuar la correspondiente declaración de alteración catastral ante el Catastro, pues se efectúa dicha comunicación directamente desde la Notaría.

1.7.- Solicitud de préstamos para el pago

A la hora de comprar una vivienda, lo más frecuente es que el comprador no disponga de todo el dinero para pagarlo al contado. Por ello existen diferentes vías para financiar la compra de su vivienda.





Cuenta ahorro-vivienda

En la cuenta ahorro-vivienda, el titular o titulares ingresan dinero en ella con el único fin de utilizarlo posteriormente para la primera adquisición de vivienda habitual. Cada persona únicamente puede tener abierta una cuenta vivienda. Su principal ventaja es que un porcentaje de las cantidades ingresadas anualmente se puede desgravar de la declaración de IRPF. Dicha cuenta sólo puede permanecer abierta durante cuatro años, por lo que es necesario invertir ese dinero en la compra de la vivienda, pues de lo contrario se pierde el derecho a la deducción y hay que devolver a la Agencia Tributaria tanto las cantidades desgravadas en la declaración del IRPF, así como pagar intereses.

Crédito personal o préstamos al consumo

Si el solicitante no desea hipotecar la casa, puede pedir un crédito personal. En este caso, el coste, es decir, el tipo de interés, es más elevado que en el hipotecario. Este proceso se hace mediante una póliza de préstamo o crédito.

Préstamos hipotecarios

El préstamo hipotecario es un contrato a través del cual, el banco entrega una cantidad de dinero y establece la forma en que se le ha de devolver. La hipoteca garantiza el importe del préstamo y los intereses y gastos que se puedan originar en caso de reclamación por impago, puesto que la garantía es la propia vivienda. Es aconsejable acudir a distintas entidades bancarias para elegir el préstamo que mejor se adecua a las necesidades de cada persona.

Si el banco decide concederle el préstamo emitirá una "oferta vinculante" en la que figurarán todas sus condiciones. Esta oferta obliga al banco, pero no al cliente, por lo que podrá rechazarla libremente. El plazo de validez de la oferta vinculante no puede ser inferior a 10 días y, al menos, debe contener el capital objeto del préstamo, el plazo de amortización, los intereses ordinarios, comisiones y gastos que, en caso de aceptar la oferta, debemos asumir. Si acepta la oferta se formalizará el préstamo hipotecario en escritura pública (que se firma a la vez que la escritura de compraventa) y el notario com-



probará que no existen diferencias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante y las cláusulas financieras del documento contractual.

La entidad bancaria suele conceder el 80% del valor que resulte de la tasación del inmueble que se pretende adquirir. Al adquirir la vivienda, puede que ésta ya estuviese hipotecada, en cuyo caso podrá optar por renegociar las condiciones del crédito con la entidad financiera (novación), continuar con la hipoteca en las condiciones pactadas por el anterior propietario o cambiar de entidad financiera (subrogación).

Para formalizar un préstamo hipotecario, es obligatorio firmarlo mediante escritura pública ante notario. La vivienda adquirida debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Al solicitar una hipoteca, el banco pide al solicitante la última declaración del IRPF y las últimas nóminas, así como el contrato de compraventa. El banco suele encargar una tasación para valorar la garantía que se ha aportado. Este gasto, al igual que otros, los abona la persona solicitante de la hipoteca.

1.8.- Garantías y responsabilidades

Recibidas las llaves de una vivienda nueva, es imprescindible revisarla para detectar sus posibles defectos.

Son responsables de la edificación, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de construcción, bien de forma personal e individual o colectivamente si no se puede determinar la responsabilidad individual, en cuyo caso la responsabilidad será solidaria. El promotor responderá siempre solidariamente con los demás agentes intervinientes. En la figura del promotor, a efectos de responsabilidad por defectos constructivos, se incluye también la figura del gestor de cooperativas y comunidades de bienes.

-Para viviendas construidas después de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (5-Mayo-2000):

-Son responsables:

- 1.- El promotor, que decide, impulsa y financia la obra.
- El arquitecto, que realiza el proyecto de la vivienda y certifica que la ejecución de la construcción se ajusta al proyecto.
- 3.- El constructor, que ejecuta la obra con medios humanos y materiales propios y ajenos. Responde directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos causados por impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan. Igualmente en caso de subcontrata.
 - 4.- El arquitecto técnico o aparejador, que dirige el desarrollo de la obra.

-Ante quien responden:

Responden frente a propietarios y terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos si son objeto de división.

-De qué responden:

Responden de los daños materiales causados respecto de edificaciones construidas a partir de la entrada en vigor de la Ley de Edificación, y obras en los edificios existentes para cuyos proyectos se solicite la licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la ley.



<u>-Plazos de responsabilidad.</u> Según la Ley de Ordenación de la Edificación hay tres tipos de responsabilidad en función del tipo de deficiencias de la vivienda:

- 1 año sólo exigible al constructor por defectos de terminación y acabado.
- 3 años respecto de las deficiencias que afecten a elementos constructivos o instalaciones que supongan incumplimiento de los requisitos de habitabilidad de la vivienda.
 - 10 años por deficiencias que afecten a la estructura del edificio.

-Viviendas construidas con licencia de edificación antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (5-Mayo-2000).

Los agentes responsables son los mismos que en el apartado anterior.

Para formular reclamaciones y solicitar la reparación de estas deficiencias, el comprador dispone de los siguientes plazos:

- 6 meses desde la entrega de la vivienda para aquellos defectos que no afecten a la finalidad principal de la vivienda.
- 10 años desde el día en que concluyó la construcción por defectos en los elementos esenciales de la estructura del edificio.
- 15 años para los casos en los que el constructor no haya cumplido las condiciones del contrato.

Si la vivienda que adquiere es de segunda mano y tiene una antigüedad de menos de 10 años, podrá exigir responsabilidades a la promotora, constructora y al arquitecto por los desperfectos estructurales que presente la misma, conservando los mismos derechos que correspondían al primer propietario. Si la vivienda tiene más de 10 años, sólo dispondrá de los 6 meses posteriores a la fecha de la compra para reclamar al vendedor la reparación de los desperfectos (artículo 1490 del Código Civil).

1.9.- Preguntas más frecuentes

1.-¿Me sirve una tasación de menos de tres meses para la solicitud de una hipoteca en otra entidad financiera?

En principio, se entiende que la primera tasación debe servir a la otra entidad financiera. No obstante, puesto que la entidad puede no conceder el crédito por otros motivos, sería conveniente negociar con la misma.

- 2.-¿Puedo exigir factura a la agencia inmobiliaria cuando compro o alquilo una vivienda? Es un derecho de los consumidores y se puede denunciar la falta de entrega de la misma ante la Inspección Provincial de Consumo, como una infracción en materia de consumo.
 - 3.-Cuándo se compra un piso, ¿quién elige al notario?
 - Lo elige la persona que lo va a pagar y que suele ser el comprador.
 - 4.-¿Qué documentación debo recibir con la firma de la escritura?

Una vez firmada la escritura pública ante notario, el vendedor nos debe facilitar la licencia de primera ocupación; el libro del edificio; plano general del emplazamiento de la vivienda; plano de la vivienda, especificando la superficie útil y la descripción general del edificio donde se encuentra, zonas comunes y servicios accesorios; régimen de propiedad; coeficientes de participación; memoria de calidades y planos de los suministros.

5.-¿Debo de subrogarme en la hipoteca contratada por el constructor o promotor?

No tengo obligación. Según el Real Decreto 515/89, de 21 de Abril y el Real Decreto Legislativo 1/2007, el comprador no está obligado a subrogarse en el crédito que fue solicitado para la construcción de la vivienda ni a sufragar los gastos de cancelación.

- 6.-¿Debe el constructor arreglar los defectos de una vivienda después de la firma de la escritura?
- Sí. Una vez que se ha firmado la escritura y entregadas las llaves, el propietario debe de comprobar si existen defectos en la vivienda. Si existieren, se recomienda enviar al vendedor un burofax haciendo constar los defectos existentes, dando un plazo para la contestación y de subsanación, pues de lo contrario se interpondrían acciones judiciales.
- 7.-¿Qué puedo hacer si el piso que compro mide más metros en el contrato de reserva que en la nota simple del Registro de la Propiedad?

El Código Civil le permite resolver el contrato y pedir la devolución del dinero siempre que la diferencia de superficie exceda del 10%. Si es inferior podrá pedir, sólo, una rebaja del precio.

8.-¿Qué puedo hacer si al firmar el contrato privado de compraventa el promotor no entrega el documento que garantiza la devolución de las cantidades entregadas a cuenta?

Se recomienda enviar un burofax solicitando que se lo remita en un plazo determinado. Si a pesar de ello no se lo envía, debe de presentar una reclamación aportando fotocopia de la publicidad de la vivienda, contrato de compra de la vivienda y el burofax enviado.



2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

2.1. Tipos de Arrendamientos

De vivienda

Su destino es satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario y de las personas que con él convivan.

Regulación:

- Los contratos celebrados a partir del día 1-Enero-1995, se regulan por la Ley 24/1994, de 24 de Diciembre, de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a vivienda o a usos distintos del de vivienda; por la voluntad de las partes, y supletoriamente por las disposiciones del Código Civil.
- Los contratos de arrendamiento celebrados antes del 9-Mayo-1985, subsistentes a fecha 1-Enero-1995, se rigen por las normas contenidas en la LAU/64 (Decreto 4104/1964, de 24 de Diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos), salvo las modificaciones contenidas en la LAU 24/1994 (Disposición Transitoria 2ª) que afecta a la duración del contrato y a la actualización de la renta.
- Contratos de arrendamientos celebrados después del 9-Mayo-1985 y antes del 1-Enero-1995, se regulan por las normas contenidas en la LAU/64 y por el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de Abril, sobre medidas de política económica, en vigor desde el 9-Mayo-1985, y la Disposición Transitoria Segunda (apartados 2 y 3, de la LAU/1994).

Las normas relativas al arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como **accesorios** de la vivienda por el mismo arrendador.

Vivienda suntuaria

Son viviendas cuya superficie total supera los 300 metros cuadrados o cuya renta inicial supera 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Regulación: Se rigen por la voluntad de las partes; en su defecto por las disposiciones del Título II de la LAU, y supletoriamente por el Código Civil.

De uso distinto al de vivienda

Su destino primordial es el de no servir de vivienda con carácter permanente.

Supuestos: Arrendamientos celebrados por temporada, para ejercer actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean quienes los celebren.

Regulación: Las arrendamientos de local de negocio se regulan por la LAU/1994; si bien los celebrados antes del 9-Mayo-1985, subsistentes el 1-Enero-1995, continúan rigiéndose por la LAU/1964, salvo las modificaciones introducidas en la Disposición Transitoria 3ª de la LAU/1994.

Exclusiones (Arrendamientos no regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos)

Los arrendamientos no regulados por la LAU son los referidos a las viviendas asignadas por razón de su cargo a porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios. También incluye los referidos a viviendas militares, viviendas calificadas como universitarias asignadas a los alumnos y personal de la Universidad y los que tengan como finalidad principal el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

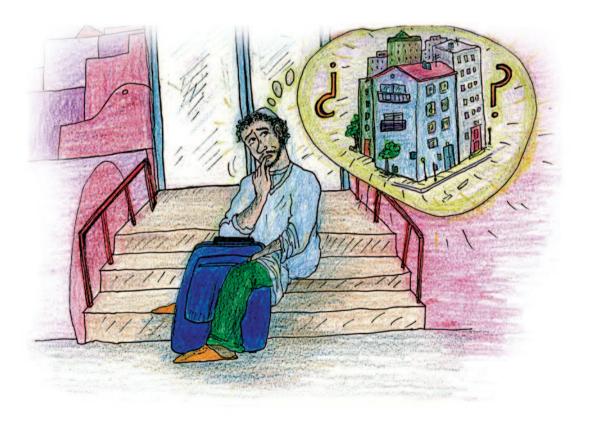
Arrendamientos de vivienda protegida

La regulación de los arrendamientos de vivienda protegida está en función de las diversas modalidades de viviendas protegidas existentes.

Los arrendamientos de viviendas protegidas celebrados con anterioridad al 1-Enero-1995 se rigen por la normativa especial que les viniera siendo de aplicación, es decir, por las normas sobre vivienda protegida promulgadas para cada modalidad de vivienda.

Con respecto a los arrendamientos de viviendas protegidas que se califiquen para arrendamiento a partir del 1-Enero-1995, la LAU en su Disposición Adicional Primera establece ciertas normas relativas a la duración del contrato y la renta máxima.

Se les aplica la normativa que aprueban periódicamente el Estado y la Comunidad Autónoma.



2.2.- Antes de contratar

Para alquilar una vivienda puede acudir a expertos inmobiliarios, consultar la prensa o recorrer las zonas fijándose en los anuncios. Algunas agencias ofrecen la venta de listados de alquiler, pero no se fíe, ya que se han detectado irregularidades, al no existir esa oferta de pisos en alquiler o no estar actualizados los listados.

Debe fijarse, no sólo en el estado del piso y en la renta mensual, sino también en los gastos de comunidad de propietarios.

Asegúrese de que la persona que formaliza el contrato es el propietario del piso, o persona apoderada.

2.3.-El contrato

Formalización del contrato

El contrato se realiza, normalmente, por escrito. No se fíe de los contratos verbales. En el contrato debe constar: identidad del propietario (arrendador) y del inquilino (arrendatario), descripción del inmueble, duración del contrato, importe mensual de renta, gastos de comunidad, suministros, etc...así como cualquier otra cláusula que se estime conveniente. Si la vivienda estuviera amueblada, debe hacerse un inventario de bienes, que figura anexo al contrato y es firmado por ambas partes.

No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto; basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen. Existe un 'contrato-tipo' de venta en estancos, con cuya adquisición se liquida el ITPAJD.

El contrato también puede realizarse en escritura pública ante Notario y ser inscrito en el Registro de la Propiedad, si bien todos los gastos que conlleve, correrán a cargo de la persona que lo solicite.

Duración del contrato

Las partes pueden pactar libremente la duración del contrato de arrendamiento, si bien, es necesario tener en cuenta:

- Si el plazo de duración es inferior a 5 años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta alcanzar 5 años, salvo que el inquilino manifieste al propietario con al menos 30 días de antelación a la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- Si transcurrido el plazo de 5 años, ninguna de las partes hubiere notificado a la otra (con un mes de antelación) su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el inquilino manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

La renta

La renta se pacta libremente por las partes. Salvo acuerdo en contrario, el pago de la renta será mensual, dentro de los siete primeros días de cada mes. En el caso de vivienda protegida, la renta se determinará por la Administración de la Comunidad Autónoma.

En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

El pago se realizará en el lugar que fijen las partes, bien en efectivo al propietario o a través de una entidad bancaria.

La renta se actualizará de la siguiente forma:

- Durante los primeros cinco años de contrato, anualmente con arreglo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo.
- A partir del sexto año, la actualización se regirá por lo acordado entre el arrendador y el arrendatario. Si no hay acuerdo, se hará anualmente con arreglo al IPC.

La fianza

A la celebración del contrato, el inquilino está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda, y de dos mensualidades en el de uso distinto de vivienda. El importe de la fianza se le devuelve íntegramente al inquilino cuando finaliza el contrato, siempre y cuando entregue la vivienda al propietario en perfecto estado. La fianza no puede destinarse al pago de mensualidades de renta.

La Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos, del Gobierno de Aragón, regula la obligación de dos mensualidades de fianza en los contratos de vivienda amueblada. El importe de la fianza se depositará en la Unidad de Fianzas Arrendaticias.

Las partes pueden pactar en el contrato garantías adicionales a la fianza en metálico. El arrendador puede asegurarse la solvencia del inquilino a través de nóminas, si bien, se ha extendido bastante la práctica de solicitar aval bancario, que garantiza en caso de impago el cumplimiento de las obligaciones económicas a cargo del inquilino.

En el caso de vivienda protegida el aval no puede superar los 4 meses de renta.

Gastos

Las partes podrán pactar que los gastos como las cuotas de la Comunidad de Propietarios, piscina, ascensores y garajes, sean a cargo del arrendatario. Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos al firmar el contrato. También se puede pactar que los tributos que recaigan directamente sobre la finca arrendada como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), sean a cargo del arrendatario.

Respecto a los servicios individuales, es decir, aquellos que el inquilino utiliza de forma independiente y que se individualizan mediante aparatos contadores (agua, gas, teléfono, electricidad, etc), serán abonados por el mismo, salvo que las partes acuerden lo contrario. A estos gastos también se les denomina "cantidades asimiladas a la renta".

Si se trata de una vivienda protegida, los gastos deben figurar al margen de la renta.

Extinción o fin del contrato

Los contratos de arrendamiento se pueden extinguir:

- Por el transcurso del plazo por el que se celebró o de cualquiera de sus prórrogas.
- Por la necesidad de ocupar la vivienda alquilada el propietario, si en el contrato se hizo constar esta circunstancia como excepción a la prórroga forzosa.
- Por pérdida de la finca por causa no imputable al propietario y por la declaración firme de ruina.
- Por la venta de la vivienda arrendada.



Tanto el propietario como el inquilino pueden solicitar la resolución del contrato en los casos de que se incumplan sus respectivas obligaciones.

El arrendador puede extinguir el contrato por:

- Falta de pago de la renta o, en su caso, de los gastos a cargo del arrendatario.
- Falta de pago de la fianza o de su actualización.
- El subarriendo o cesión de la vivienda sin el consentimiento del propietario.
- Realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas.
- Realización en la casa de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada a primera vivienda del inquilino o permanecer deshabitada.

El arrendatario o inquilino puede resolver el contrato por:

- No realizar el arrendador las reparaciones necesarias para la conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad apropiadas.
- Realización por parte del arrendador de perturbaciones en la utilización de la vivienda.



Desistimiento del contrato

El arrendatario puede rescindir unilateralmente el contrato, aún contra la voluntad del arrendador en determinados supuestos:

- Si la duración del contrato es superior a cinco años, y esta facultad no está reconocida en el contrato, sólo puede desistir del contrato una vez transcurrido el plazo mínimo de cinco años. Si el arrendatario vive con su cónyuge o pareja de hecho, éste tiene derecho a continuar con el arrendamiento cumpliendo ciertas condiciones.
- Si la duración del contrato es inferior a cinco años, el inquilino no puede desistir. Para ello está la prórroga anual que es facultativa para el inquilino, pudiendo manifestar al arrendador con un mínimo de 30 días de antelación su voluntad de no renovarlo.



2.4.- Régimen de obras

Obras de conservación

El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad apropiadas (salvo deterioro producido por el inquilino), sin derecho a elevar la renta por ello.

Si la vivienda se destruye por causas no imputables al arrendador (incendio, inundación, terremoto, etc) se produce la extinción del contrato.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste derivado del uso normal y ordinario de la vivienda deberá abonarlas el inquilino.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato, el arrendatario deberá soportarlas. El inquilino tendrá derecho a que la renta se disminuya proporcionalmente a la parte de la vivienda que no pueda utilizar por culpa de dichas obras. Cuando las obras deban realizarse urgentemente para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el inquilino, siempre que se lo comunique al propietario, y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.

Obras de mejora

Las obras de mejora son aquellas dirigidas a aumentar el valor, aprovechamiento o comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

El arrendatario está obligado únicamente a soportar aquellas obras de mejora que no puedan aplazarse hasta finalizar el contrato.

Mientras duren estas obras, el inquilino tiene derecho a una reducción de la renta, pudiendo también en ocasiones optar por desistir el contrato.

Si las obras de mejora se realizan transcurridos cinco años de duración del contrato, el arrendador tiene derecho a elevar la renta, salvo pacto en contrario. Dicho incremento no podrá ser superior al 20% de la renta vigente. Esta regla no se aplica en el caso de vivienda protegida, ya que la renta es determinada por la Administración.

Por su parte, el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad en la misma. De producirse estas obras, el propietario podrá exigir al inquilino que reponga la vivienda a su estado original.

El arrendatario, previa notificación por escrito al propietario, podrá realizar en la vivienda aquellas obras necesarias e indispensables para adecuar la vivienda a su condición de minusválido o a la de su cónyuge, pareja de hecho o familiares que con él convivan. A la finalización del contrato, si lo exige el arrendador, deberá reponer la vivienda a su estado inicial.

2.5.- Derechos

Derecho de adquisición preferente (venta de la vivienda arrendada)

Cuando el propietario de una vivienda alquilada desea venderla, debe, legalmente, notificárselo al inquilino de forma fehaciente, indicándole precio y demás condiciones de la venta.

El inquilino dispondrá del plazo de 30 días para optar a la compra de dicha vivienda, es lo que se llama **derecho de tanteo.**

Si el propietario no notifica al inquilino la venta de la vivienda, a efectos del derecho de tanteo, o aún habiéndolo hecho lo vende a un tercero por un precio inferior al comunicado al inquilino, éste podrá impugnar la venta y adquirir la vivienda en las mismas condiciones en las que el propietario la vendió al tercero. Este derecho del inquilino se llama **derecho de retracto** y se ejercita en el plazo de 30 días desde que se le notifique la venta de la vivienda.

Renuncia de los derechos de tanteo y de retracto: En los contratos de vivienda cuya duración pactada sea superior a cinco años, se puede renunciar a los derechos de tanteo y retracto. Si renunció expresamente a estos derechos, el propietario puede vender libremente la vivienda en cualquier momento de la duración del contrato, si bien el inquilino tiene derecho a continuar en el arrendamiento hasta el término de su contrato en las mismas condiciones.



La subrogación del contrato

La subrogación es la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento, de modo que se subroga adquiere todos los derechos y deberes que poseía su anterior titular. Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del arrendador como del inquilino.

Si fallece el arrendatario, pueden subrogarse en el contrato sin modificación de su duración:

- El cónyuge que conviviera con él al tiempo del fallecimiento.
- La persona que ha convivido con el arrendatario de forma permanente, en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante los dos años anteriores al fallecimiento, salvo descendencia común, bastando entonces la convivencia.
- Los descendientes que hubieran convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su muerte, o sujetos a patria potestad o tutela del fallecido.
- Los ascendientes que hubieran convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su muerte.
- Otros parientes hasta el tercer grado colateral (tíos y sobrinos carnales) con una minusvalía igual o superior al 65%, que hubieran convivido con el arrendatario durante los dos años anteriores a su muerte.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario, acreditándola con la certificación registral de defunción y la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido, y ofreciendo un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si no comunica su fallecimiento, el contrato se extinguirá.

La cesión y el subarriendo

Por **cesión** del contrato se entiende la transmisión que realiza el propietario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona. El **subarriendo** es el arrendamiento que realiza el inquilino de una parte de la vivienda de la que disfruta y que a su vez ha alquilado al propietario. El inquilino sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y tan sólo por el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando. El inquilino-subarrendador no se desvincula del contrato. En ambos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, es necesario que el propietario preste su consentimiento por escrito.

Si se trata de una vivienda protegida la cesión ha de ser autorizada por la Administración. En ningún caso es posible el subarriendo.

2.6.- Reclamaciones

Todos los litigios judiciales que se puedan plantear con el contrato de alquiler (duración, incremento de la renta o de las cantidades asimiladas, etc...) se tramitan ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se encuentre la vivienda arrendada.

Los procesos arrendaticios se tramitan por el procedimiento civil ordinario, a excepción de los siguientes, que se tramitan por el juicio verbal:

- En los que se solicite el desahucio (expulsión del inquilino) por falta de pago de las rentas.
- En los que solicite la extinción del contrato por el cumplimiento del plazo de duración.
- Las reclamaciones por falta de pago de renta o cantidades asimiladas, independientemente de la cantidad reclamada.

Por cuestiones de economía procesal, se permite acumular la acción de desahucio con la reclamación de rentas con independencia de la cantidad que se reclame.

Debe tenerse en cuenta que los juicios de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades asimiladas podrán archivarse si, antes del juicio, el inquilino paga al propietario o consigna notarialmente o en el juzgado, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y las que adeude hasta ese momento. Con este pago se enerva (detiene) la demanda de desahucio. No obstante, el inquilino no puede enervar la acción de desahucio si ya hubiese hecho uso de esta posibilidad anteriormente o si el propietario le hubiese solicitado el pago de la renta mediante escrito fehaciente con al menos dos meses de antelación a la fecha de presentación de la demanda.

Si se trata de una vivienda protegida se puede presentar un escrito ante la Inspección de Vivienda de la Comunidad Autónoma.

2.7.- Preguntas frecuentes

1.- ¿Debe de pagar el inquilino todos los gastos de la Comunidad de Propietarios?

Sólo debe abonar los gastos comunes, no está obligado al pago de los gastos extraordinarios tales como reparación de fachadas, tejados, tuberías generales, etc...

2.- ¿Debe de pagar el inquilino el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)?

La LAU así lo establece y, salvo que se pacte lo contrario en el contrato, el inquilino debe pagar el IBI, y el propietario debe facilitarle copia del recibo. El propietario sólo puede exigir el importe de la cuota tributaria, no los recargos, intereses y sanciones.

3.- ¿Dónde se deposita la fianza?

Se deposita en la Unidad de Fianzas Arrendaticias del Gobierno de Aragón. El depósito es obligatorio y se entrega resguardo del ingreso.

4.- ¿Qué sucede si el propietario no ingresa la fianza? ¿Es válido el contrato?

Aunque el propietario no deposite la fianza, el contrato es perfectamente válido, si bien se le puede denunciar por ello, y se le impone una sanción administrativa de tipo económico.

5.- ¿Debe pagar el inquilino el buzón de la vivienda si éste se cambia?

No, dado que es un bien que queda en poder del arrendador al terminar el contrato, y está vinculado a la vivienda.

6.- ¿Es obligatorio que me exijan un aval bancario al formalizar el contrato?

No es obligatorio, si bien es una garantía que se está exigiendo mucho en la práctica. En principio, el aval debe de coincidir con el plazo pactado, y suele ser anual y renovable.



3. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

3.1 Legislación General

- Constitución Española.
- Código Civil.
- Ley 57/1968, de 27 de Julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Real Decreto 515/89, de 21 de Abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas
 - Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
 - Ley 9/1998, de 22 de Diciembre, de Cooperativas de Aragón.
 - Ley 27/1999, de 16 de Julio, de Cooperativas.
 - Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 136/2002, de 1 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Cooperativas.
- Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de vivienda protegida de Aragón.
- Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, Plan aragonés de vivienda 2009-2012.
- Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el gobierno.
- Orden de 11 de mayo de 2009, del Vicepresidente del Gobierno, por el que se dispone la publicación del convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Aragón para aplicar el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.
- Resolución de 19 de mayo de 2009, de la Subdirección del Ministerio de Vivienda, por la que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para préstamos cualificados concedidos en el marco de planes de vivienda.

3.2 Legislación sobre ayudas

- Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación para los jóvenes.
- Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.
- Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.
- Orden 28 de julio de 2009, de los departamentos de Economía, Hacienda y Empleo, y de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de procedimiento de tramitación de las declaraciones de viviendas garantizadas conforme al Decreto-Ley 1/2009, de 14 de abril, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.



AYUDAS PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCION

Son actuaciones protegibles, la promoción y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio, que cumplan las condiciones y requisitos exigidos para acceder a la financiación cualificada

Son condiciones y requisitos los siguientes:

- Que los adquirentes se encuentren inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón (TOC-TOC)
- Que las viviendas se destinen a domicilio habitual y permanente mientras dure el régimen de protección y sean ocupadas en los seis meses siguientes desde la fecha de Calificación Definitiva
- Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (I.P.R.E.M.) para viviendas del Régimen Especial o Promoción Pública y unos ingresos mínimos superiores a una vez el I.P.R.E.M.; 4,5 veces I.P.R.E.M. para viviendas de Régimen General y que sus ingresos mínimos sean superiores a 1,5 veces el I.P.R.E.M. para el acceso a la propiedad; 6,5 veces el I.P.R.E.M. para las viviendas calificadas de Régimen Tasado y que sus ingresos mínimos sean superiores a 2 veces el I.P.R.E.M. para el acceso a la propiedad. IPREM de aplicación actual (para rentas 2007: 6.988,80 euros anuales)
- Que la superficie de la vivienda no supere los 90 m² útiles, sin perjuicio de que, en el caso de familiares numerosas o personas con discapacidad o dependientes y en municipios rurales la superficie real sea de 120 m² -sólo se financiarán 90 metros cuadrados útiles-.

Préstamos: 80 % del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de la vivienda, así como del garaje y trastero. Con un plazo de amortización de 25 años, garantizados por hipoteca.

Ayudas Directas a la Entrada: Los que reúnan los requisitos establecidos, tendrán derecho de una subvención a fondo perdido y una subsidiación del préstamo de 5 a 10 años.

Precios máximos de la vivienda

Los precios máximos son los establecidos en el siguiente cuadro, de acuerdo a las distintas tipologías y ubicación territorial de la vivienda.

(*) Ver clasificación de municipios, al final del folleto.

Tipo de Vivienda		Grupo B	GRUPO C	GENERAL
VPA Rég Especial	€/m² Vivienda	1.121,08	1.121,08	1099,10
	€/m² Anejos	672,64	672,64	659,46
VPA Rég General	€/m² Vivienda	1.394,72	1.273,44	1.212,80
	€/m² Anejos	836,83	764,06	727,68
VPA Pr. Tasado	€/m² Vivienda	1.705,50	1.569,06	1.364,40
	€/m² Anejos	1.023,30	941,44	818,64

VIVIENDAS YA CONSTRUIDAS

Son actuaciones protegidas la adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública.

Son condiciones y requisitos los siguientes:

- Que los adquirentes se encuentren inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.
 - Que las viviendas se destinen a domicilio habitual y permanente
- Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio tengan unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (I.P.R.E.M.) y que sus ingresos mínimos sean superiores a 2 veces el IPREM. IPREM de aplicación actual (para rentas 2007: 6.988,80 euros anuales)

El precio máximo de venta de estas viviendas variará según su tipología, tal y como se establece en el cuadro siguiente:

	VIVIENDA LIBRE. Precios m2/util (*)				
	Grupo B	GRUPO C	GENERAL		
€/m² Vivienda	2.183,04	1.773,72	1.364,40		
€/m² Anejos	1.309,82	1.064,23	818,64		

(*) Ver clasificación de municipios, al final del folleto

Préstamos: 80 % del precio máximo de venta, salvo viviendas adquiridas en primera transmisión sujetas a regímenes de protección pública con superficie hasta 120 m2. destinadas a familias numerosas, personas con discapacidad o dependientes y en municipios rurales, en los que podrá obtenerse los préstamos convenidos correspondientes a 90 m2. útiles con independencia de que la superficie real dentro del límite establecido sea mayor. Con un plazo de amortización de 25 años, garantizados por hipoteca.

Ayudas Directas a la Entrada: Los que reúnan los requisitos establecidos, tendrán derecho de una subvención a fondo perdido y una subsidiación del préstamo de 5 a 10 años.

REHABILITACION AISLADA DE VIVIENDA:

Son actuaciones protegidas la rehabilitación aislada tanto para la mejora de la habitabilidad para uso propio o arrendamiento, como para la adecuación estructural y funcional de los edificios.

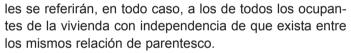
Son condiciones y requisitos los siguientes:

• Las viviendas deberán tener una antigüedad mínima de 30 años. Ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM cuando se trate de rehabilitación de elementos privativos de los edificios (viviendas)

AYUDAS FINANCIERAS A LOS INQUILINOS:

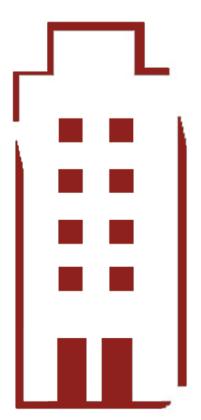
Podrán acceder a estas ayudas aquellos inquilinos que estén inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida y que formalizando el contrato de arrendamiento de una vivienda libre o protegida de acuerdo a la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, cumplan las siguientes condiciones:

• Que tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Los ingresos familiares anua-



- Que la renta anual a satisfacer por los mismos si se trata de vivienda libre sea no superior al 5 % del valor máximo de la vivienda usada en el mismo ámbito territorial. (ver precios en el apartado sobre vivienda ya construida)
- La renta anual si es vivienda protegida será la que resulte de aplicación en función del régimen de protección (4% sobre el precio máximo de venta cuando sean viviendas destinadas al alquiler durante veinticinco años o del 5% cuando lo sean a 10 años).
- Tener necesidad de vivienda conforme a lo establecido en la normativa vigente.

La cuantía de las ayudas no excederá del 40% de la renta anual a satisfacer, ni del máximo absoluto de 3.200 euros para aquellas unidades de convivencia que no excedan de 1,5 veces el IPREM o pertenezcan a colectivos especialmente protegidos. Dicha cuantía no excederá del 20% con un máximo de 1.600 euros para aquellos inquilinos con ingresos comprendidos entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM.



AYUDAS RENTA BASICA DE EMANCIPACION:

Tienen por objeto facilitar la emancipación de los jóvenes a través de un conjunto de ayudas directas destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente.

Son condiciones y requisitos los siguientes:

- Edad entre 22 y 30 años.
- Disponer de una fuente regular de ingresos que no superen los 22.000 euros brutos anuales.
- Acreditar vida laboral al menos de 6 meses de antigüedad o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos 6 meses.
 - •Titular de un contrato de alquiler.
 - No tener vivienda en propiedad, salvo que sean privados de su uso y disfrute
- Los extranjeros no comunitarios deben contar con la residencia legal permanente en España.
 - No ser titular de bienes y derechos con un valor superior a 110.000 euros.

Duración y cuantía de la ayuda:

- 210 euros mensuales para el pago del alquiler durante un plazo máximo de cuatro años, sean o no consecutivos.
- 600 euros de préstamo sin interés, reintegrable cuando se extinga la fianza del último contrato de arrendamiento.
 - Si se necesita aval, 120 euros para gastos de tramitación

CLASIFICACION DE MUNICIPIOS

	Municipios			
Provincia	GRUPO B	GRUPO C	GENERAL	
Huesca	Aísa, Benasque, Canfranc, Chía, Hoz de Jaca, Jaca, Panticosa, Sallent de Gallego, San Juan de Plan, Santa Cruz de la Seros, Sesué, Vilanova	Biescas, Borau, Broto, Campo, Castejón de Sos, Huesca, Jasa, Laspaules, Laspuña, Puente la Reina, Sahún, Seira, Villanúa	Resto de municipios de la provincia	
Teruel		Teruel	Resto de municipios de la provincia	
Zaragoza	Zaragoza	Cuarte de Huerva, La Puebla de Alfindén, Perdiguera, Utebo, Villanueva de Gallego	Resto de municipios de la provincia	

4. PÁGINAS WEB DE INTERÉS

www.ucaragon.com (Unión de Consumidores de Aragón)

www.aragonvivienda.com (Oficina de Información de Vivienda en Aragón)

www.aragon.es (Gobierno de Aragón)

www.viviendaragon.org (Toc Toc)

www.mviv.es (Ministerio de Vivienda)

www.spaviv.es (Sociedad Pública de Alquiler)

www.ine.es (Instituto Nacional de Estadística)

www.catastro.meh (Catastro)

www.registradores.org (Registro de la Propiedad)

www.zaragoza.es (Ayuntamiento de Zaragoza)

www.ayuntamientohuesca.es (Ayuntamiento de Huesca)

www.teruel.net (Ayuntamiento de Teruel)

www.zaragozalquila.es (Zaragoza Vivienda)

<u>DIRECCIÓN DE LA OFICINA DE INFORMACIÓN</u> SOBRE VIVIENDA EN ARAGÓN

Oficina de Información sobre Vivienda en Aragón c/ Alfonso I nº 20, entlo.centro 50003-Zaragoza

Tlfo: 976297638

e-mail: info@aragonvivienda.com

Horario: 10.00 a 13.30 y de 17.00 a 19.00 horas

(viernes tarde cerrado)



Coordinación: Nieves Pérez Sinusía

Maquetación: María Jesús Artigas Alloza

Autores: Alicia Arbe Serrano y Pablo Canellas Arcarazo

Ilustraciones: Gema Guixa

Supervisión de contenidos: Despacho Santiago S.L.P.

Imprime: Calidad Gráfica Araconsa

Edita: Unión de Consumidores de Aragón

Octubre 2009





